

修訂
《土地(為重新發展而強制售賣)條例》
草案意見書



致【立法會發展事務委員會主席及委員】

吳彥強

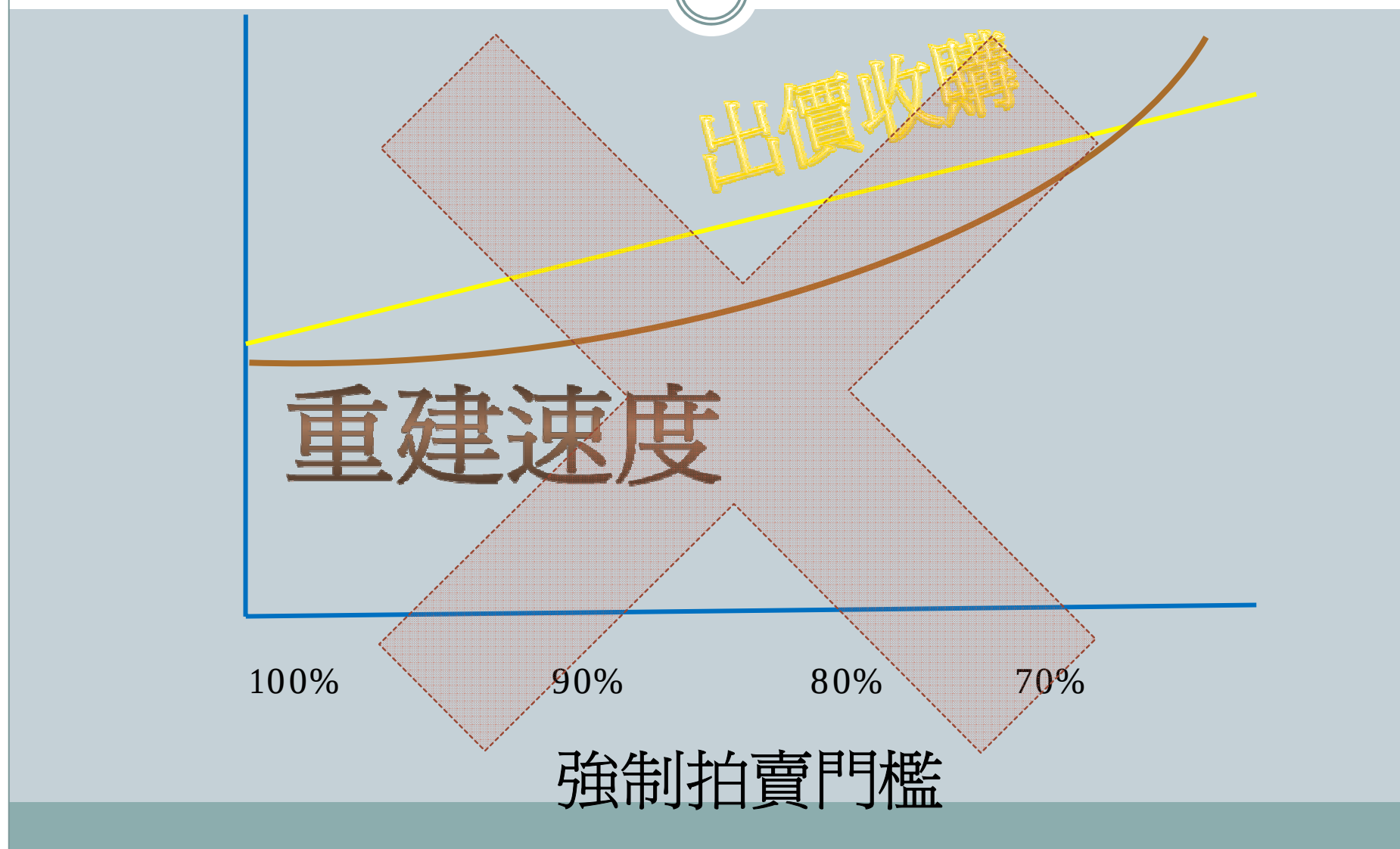
【關注城市規劃社區大聯盟】

修訂強制售賣條例草案意見書

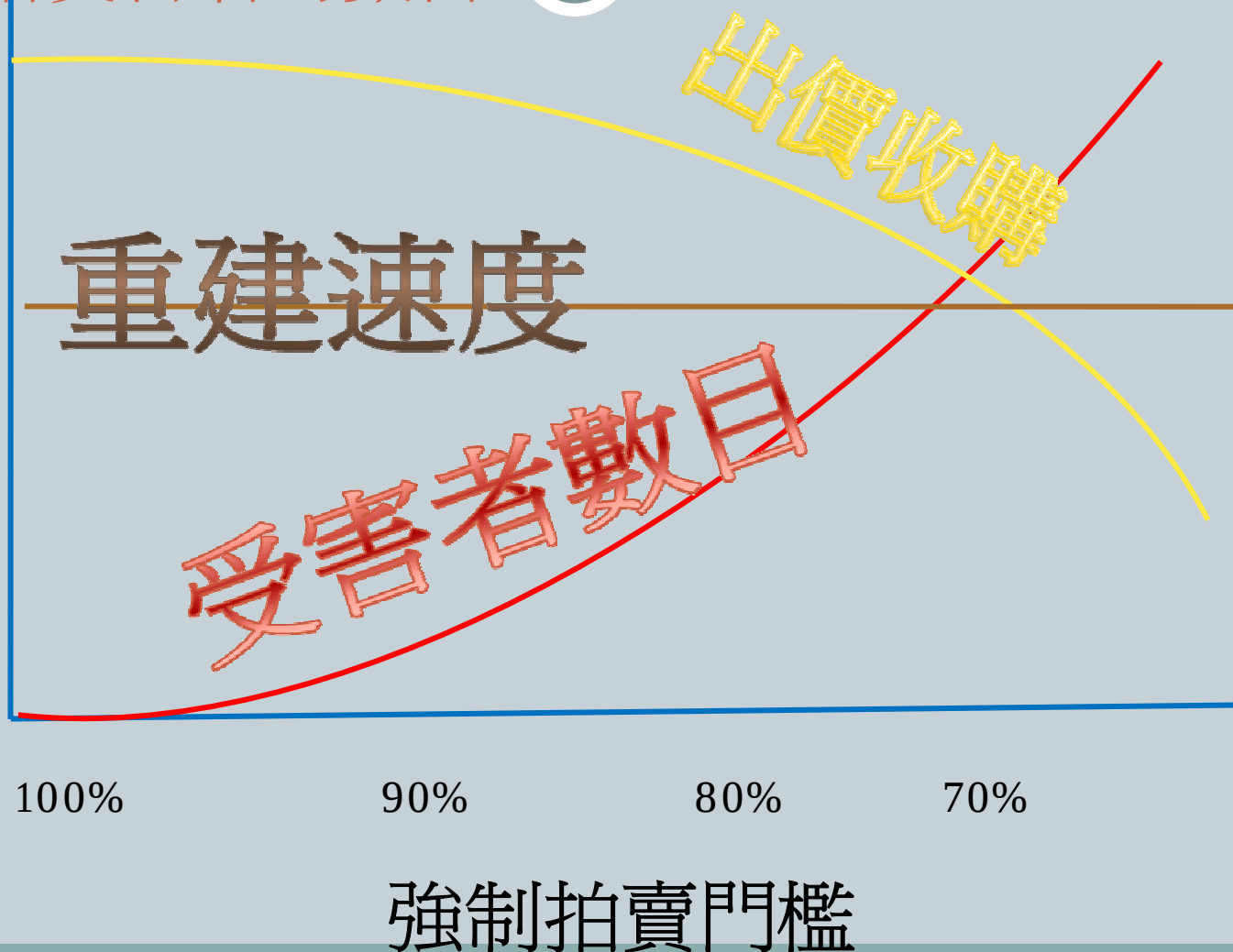
【大聯盟】的組成 - 【港島多個關注團體】

本聯盟明白當局欠缺資源，無法滿足市區重建的需要，故希望加快修訂《土地(為重新發展而強制售賣)條例》，將申請強制拍賣門檻降至八成，冀能加快財團成功收購物業，以助市區重建速度，又可為舊樓小業主創造「套現」機會；但若政府不小心從長計議，只會讓財團更容易剝削更多小業主，用更低的成本完成收購，造成更多的受害者，市區重建速度卻未能如願邁進，反之市區規劃卻因發展商祇求私利往往而被破壞。

降低強制收樓的申請門檻後，以為發展商會感恩而提高收購價，以至加速收購，令重建速度加快



現實上降低申請門檻，令收購比較容易，發展商祇會藉此機會再壓低收購價，導致重建速度不變，反而會倍增受害者的數目。



反對降低強制收樓的申請門檻



- 發展商收樓的目的，非為重建，而祇為賺取利潤，原本在九成門檻下總收購價要十億成本，若降低八成，因風險較低，總收購價便會降低至八億，但：
- 因**修例並沒有強制發展商要因收購成本降低而回饋業主**，故必然會順勢壓價才收購，阻礙重建速度，然後又辯解有兩成業主叫天價，到時又要求再降低申請門檻至七成；
- 又因修例不能強制發展商去重建那些無暴利的舊樓，結果並無解決到有大量舊樓未能及時重建的需要；
- 事實上修例亦沒有強制發展商要保障被迫放棄業權的業主，能重獲以前的生活水準；
- **修例祇是讓發展商合法地去剝削更多小業主，必然造成更多的受害者，更多的不公平和不公義。**



合和收購了同濟中學已超過
式十多年， 但不作重建發
展， 亦即重建發展被凍結了
式十多載了。 加快收購物業
速度有甚麼用呢？

金朝陽集團2009年5月27日透過
強制拍賣方式投得銅鑼灣希雲街
48至50號一棟商住物業，預
計短期內都不會發展，故暫時用
作收租為主，此亦即表示重建發
展項目會被凍結多年。



在宣傳上修例祇是針對
些殘舊的舊樓，但發展
商可引用此例強售一些
優質的舊樓，如：

肇輝臺1 號

肇輝臺2D號

發展商必然會強吞此類
“肥肉”，因根據土地審
裁處所判的先例，無電
梯的大廈已列為到達物
理周期的末期。



修例影響最大的是較矮商住樓宇 (易食的肥肉，因為要利誘八成樓上住宅相對容易)



降低強制收樓的申請門檻的假像



- 阿婆無錢維修物業，又要上樓梯很辛苦，想套現改善環境，如果降低門檻，便可早日夢想成真。
- 但如果降低了門檻，阿婆便要晚晚發噩夢。
- 重建後有電梯的大廈，阿婆無資格入住，套現的錢會因各類的支出而被扣去大部分，剩餘的祇能購買更差的樓宇，阿婆你要住遠些，辛苦你還要多走幾步路和行多幾層樓梯了。
- 阿婆當你知道地鋪坐輪椅被強售的阿叔的字慘況，你每日會為他流淚，因他已經無可能再開地鋪，還要年過八十的阿媽天天陪著去密識無障礙的住所，恐怕未找到新住所時，本來套現的錢已花光了。

被強售者與阿婆真誠對話

- 阿婆如要賣樓為甚麼一定要賣給大地產商？可以找地產經紀，為甚麼一定要被大地產商綑綁六個月呢？地產經紀出價不一定低過大地產商，可否知道你或許多賺一些錢，但我的業權卻被迫剝奪，難道你認為多賺一些錢的意願重要過一個人擁有業權的權利嗎？可否知道意向書祇單方面有利大地產商，許多承諾是無法律約束力的？
- 阿婆如要維修物業，可以經立案法團利用大廈公契，祇要過半數業主贊成便可進行維修，毋須等八成，如果經濟有問題，可向社署求助。
- 如果降低門檻修例至八成，他日一定要求修例至七成、六成甚至五成，到時受害的人便更多，阿婆你以為可以免疫嗎？當你遇到的時候，即使你幾不自願，也要被迫遷出。

造成農作物失收，不是因為“大舊”大食的錯 造成重建失控，亦不是擁有舊樓業權者的錯



比如：封建時代，有一個村落，八成的村民都認為當時農作物失收是因為“大舊”大食所致，所以要趕“大舊”離開本來屬於他自己的村落。

今天的香港是個文明社會，還可以因八成人要買賣謀利而強奪他人擁有的業權嗎？

結論



- 多數人的賺錢意願
不能夠凌駕(損害)
少數人的業權 (財產權- 人權)
- 修例祇是助紂為虐
迫害舊樓業主

堅決反對降低申請門檻